

Styrelsen för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LINNOR

769608-0022

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2008

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Ärendet enligt § 32
17. Stämmans avslutande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Linnor får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Daniel Säterborn	Ordförande	Föreningen	2009
Joanna Gislén	Ledamot	Föreningen	2010
Jon Malmqvist	Sekreterare	Föreningen	2009
Jonas Engström	Ledamot	Föreningen	2009
Asta Kovanen	Ledamot	Föreningen	2010
Anders Wallby	Ledamot	Föreningen	2010

Styrelsesuppleanter

Anna Kylberg	Suppleant	Föreningen	2010
Jörgen Larsson	Suppleant	Föreningen	2010
Martin Lannering	Suppleant	Föreningen	2009

Ordinarie revisor

Sylvia Kusche	Godkänd revisor	Föreningen
BDO Nordic Göteborg KB		

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 15:5 i Göteborgs kommun med därpå två uppförda byggnader i 5 respektive 6 våningar samt källarplan med 21 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1902 och byggda kring en innergård som förbundits med en gångbro. Fastighetens adress är Linnégatan 31 och Nordhemsgatan 52 i Göteborg.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok
3	17

Total bostadsarea:	1 651 kvm
Total lokalarea:	344 kvm

Årets taxeringsvärde	27 710 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 710 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i fastighetsägarna.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 75 034 kr och planerat

Underhållsplan och kommande års underhåll

Ombyggnation

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 maj 2008. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	1 411	1 454	1 487	1 396
Årets resultat	- 727	- 1 879	135	- 271
Resultat efter fondförändringar	- 727	- 1 660	19	- 373
Balansomslutning	28 890	28 320	29 214	29 161
Soliditet %	41%	44%	49%	49%
Likviditet %	69%	72%	217%	157%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	505	505	482	459
Driftskostnad, kr / kvm	254	254	221	250
Ränta, kr / kvm	484	388	353	394
Underhållsfond, kr / kvm	—	—	133	62
Lån, kr / kvm	9 946	9 354	8 777	8 788

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2006 då avgiften höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 10%. Årsavgifterna uppgick vid årets slut till i genomsnitt 505 kr per kvm och år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 2 som upplåts med hyresrätt).

Ordföranden har ordet

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 456 789
Årets resultat före fondförändring	-726 548
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-199 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	199 000

Summa underskott	<u>-3 183 338</u>
------------------	-------------------

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-3 183 338</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 393 895	1 452 802
Hysesbortfall lokaler		- 1 800	0
Övriga förvaltningsintäkter	2	18 708	901
		<u>1 410 803</u>	<u>1 453 702</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 75 034	- 23 549
Planerat underhåll	4	- 574 508	-1 855 995
Fastighetsavgift		- 77 100	- 109 100
Driftskostnader	5	- 420 001	- 419 028
Övriga kostnader	6	- 31 413	- 136 774
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 176 784	- 166 056
		<u>-1 354 840</u>	<u>-2 710 502</u>
Rörelseresultat		55 963	-1 256 800
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	8	17 289	18 338
Räntekostnader	9	- 799 800	- 640 383
		<u>- 782 512</u>	<u>- 622 045</u>
Resultat efter finansiella poster		- 726 548	-1 878 845
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>- 726 548</u>	<u>-1 878 845</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 199 000	- 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		199 000	1 018 759
Förändring av underhållsfond		0	218 759
Resultat efter fondförändring		- 726 548	-1 660 086

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	28 393 949	27 914 744
Pågående byggnation och förskott		0	13 250
		<u>28 393 949</u>	<u>27 927 994</u>
Summa anläggningstillgångar		28 393 949	27 927 994
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 450	11 400
Kundfordringar		0	5 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 102	9 601
		<u>33 552</u>	<u>26 782</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		220 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		242 434	365 037
Summa omsättningstillgångar		495 986	391 819
SUMMA TILLGÅNGAR		28 889 935	28 319 813

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 252 934	14 252 934
Upplåtelseavgifter		701 023	543 623
		<u>14 953 957</u>	<u>14 796 557</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 456 789	- 796 704
Årets resultat		- 726 548	-1 878 845
Avsättning till underhållsfond		- 199 000	- 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		199 000	1 018 759
		<u>-3 183 338</u>	<u>-2 456 789</u>
Summa eget kapital		11 770 619	12 339 768
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	16 397 737	15 432 113
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		23 512	11 940
Leverantörsskulder		26 823	123 885
Skatteskulder		186 200	143 938
Avräkning LÅN		107 631	110 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	377 413	157 928
		<u>721 579</u>	<u>547 933</u>
Summa skulder		17 119 316	15 980 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 889 935	28 319 813
Ställda säkerheter		16 444 055	15 450 000
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>			
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 710 905 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Standardförbättringar och ombyggnation	93-10 år
Inventarier	5 år

2008-12-31 **2007-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	833 171	833 171
Hyror, bostäder	143 532	143 532
Hyror, lokaler	417 192	476 099
	<hr/>	<hr/>
	1 393 895	1 452 802

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Ersättning Länsförsäkringar, rättstvist	17 530	0
Övriga förvaltningsintäkter	1 178	901
	<hr/>	<hr/>
	18 708	901

Not 3 Reparationer

Bostäder	5 156	0
Gemensamma utrymme	6 544	0
Tvättstugor	0	6 739
Vatten/Avlopp	5 242	0
Ventilation	0	3 505
Tele/TV/Porttelefon	0	1 500
Hissar	15 395	4 537
Lås- och portsystem	17 618	1 500
Huskropp	9 000	5 768
Gårdar och grönanläggningar	1 579	0
Klottersanering	14 500	0
	<hr/>	<hr/>
	75 034	23 549

2008-12-31 2007-12-31

Not 4 Planerat underhåll

Hissar	0	407 169
Huskroppar utvändigt	336 033	1 448 827
Gårdar och grönanläggningar	238 475	0
	<hr/>	<hr/>
	574 508	1 855 995

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	12 052	3 086
Arvode förvaltning	22 294	21 856
Kabel-TV	18 600	29 820
Juridiska kostnader	0	715
Revisionsarvode, externt	14 727	10 081
Städ	24 000	24 000
Hisservice o obligatoriska besiktningar	3 376	27 947
Renhållning trottoarer	6 741	6 502
Förbrukningsmateriel	2 478	3 675
Förbrukningsinventarier	5 003	0
Vatten	45 633	51 671
El	52 720	30 617
Uppvärmning	184 782	183 049
Sophantering	27 595	26 009
	<hr/>	<hr/>
	420 001	419 028

Not 6 Övriga kostnader

Lokalkostnader	2 000	1 390
Kreditupplysningar	0	750
Representation	117	2 653
Porto	450	0
Befarade förluster kundfordringar	5 781	0
Service- o medlemsavgifter	6 138	6 138
Konsultarvoden	4 077	122 162
Advokat och rättegångskostnader	11 150	0
Övriga externa kostnader	1 700	3 681
	<hr/>	<hr/>
	31 413	136 774

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	160 320	158 600
Ombyggnad till lägenhet	6 508	0
Takomläggning	7 456	7 456
Standardförbättring dörrar	2 500	0
	<hr/>	<hr/>
	176 784	166 056

2008-12-31 2007-12-31

Not 8 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	5 232	2 550
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	12 024	13 565
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	33	952
Bankränta	0	1 271
	<hr/>	<hr/>
	17 289	18 338

Not 9 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	775 884	635 524
Räntekostnad skattekontot	2 355	3 714
Övriga finansiella kostnader	21 561	1 145
	<hr/>	<hr/>
	799 800	640 383

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	20 475 095	20 475 095
Mark	8 320 715	8 320 715
Standardförbättringar	74 562	74 562
	<hr/>	<hr/>
	28 870 372	28 870 372

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	655 989	0
	<hr/>	<hr/>
	655 989	0

Summa anskaffningsvärden

29 526 361 28 870 372

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 925 804	- 767 204
Standardförbättringar	- 29 824	- 22 368
	<hr/>	<hr/>
	- 955 628	- 789 572

Årets avskrivning byggnader

- 160 320 - 158 600

Årets avskrivning standardförbättringar

- 16 464 - 7 456

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 132 412 - 955 628

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

0 0

Restvärde enligt plan vid årets slut

28 393 949 27 914 744

Varav

Byggnader	19 388 971	19 549 291
Mark	8 320 715	8 320 715
Standardförbättringar	684 263	44 738

2008-12-31 2007-12-31

Taxeringsvärden

bostäder	22 400 000	22 400 000
lokaler	5 310 000	5 310 000
Totalt taxeringsvärde	27 710 000	27 710 000
varav byggnader	16 698 000	16 698 000

Not 11 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 395	2 395
Summa anskaffningsvärden	2 395	2 395

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 2 395	- 2 395
	- 2 395	- 2 395

Årets avskrivningar

	0	0
--	---	---

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	- 2 395	- 2 395
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	6 566	6 200
Fordran Länsförsäkringar, ombudskompensation	12 600	0
Upplupna ränteintäkter	985	3 401
Fastighetsförsäkring	1 951	0
	22 102	9 601

Not 13 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	14 796 557	0	-2 456 789
Disposition enl årsstämmbeslut		0	
Insats/upplåtelsavgift under året	157 400		
Förändring av underhållsfond			0
Avsättning till underhållsfond		199 000	
Uttag ur underhållsfond		- 199 000	
Årets resultat			- 726 548
Vid årets slut	14 953 957	0	-3 183 338

2008-12-31 2007-12-31

Not 14 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nytt lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	2,35		975 000	1 000 000		1 975 000
SWEDBANK	3,79	2011-12-06	4 630 950			4 630 950
SWEDBANK	5,11	2009-01-19	4 544 881		22 804	4 522 077
SWEDBANK	5,92		5 293 222			5 293 222
			15 444 053	1 000 000	22 804	16 421 249
				Nästa års amortering:		- 23 512
						16 397 737

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	60 077	53 892
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	94 912	- 67 668
Upplupna elkostnader	10 154	1 047
Upplupna vattenavgifter	12 081	12 600
Upplupna värmekostnader	24 955	22 753
Upplupna kostnader för renhållning	4 172	3 711
Upplupna revisionsarvoden	12 082	9 200
Förutbetalda hyror och avgifter	128 480	89 195
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 500	33 197
	377 413	157 928

Göteborg 2009-

Daniel Säterborn

Joanna Gislén

Jon Malmqvist

Jonas Engström

Asta Kovanen

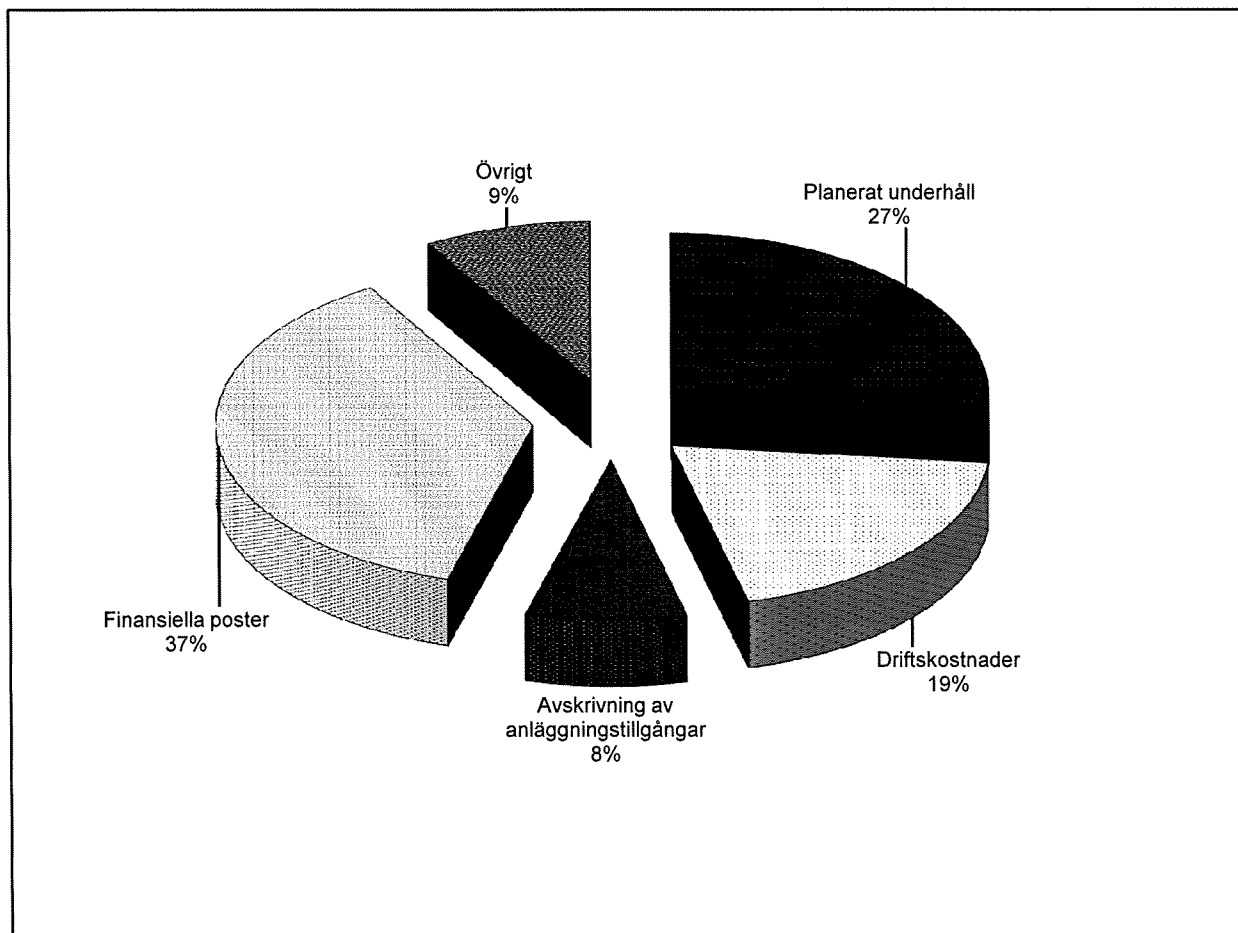
Anders Wallby

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Sylvia Kusche
Godkänd revisor

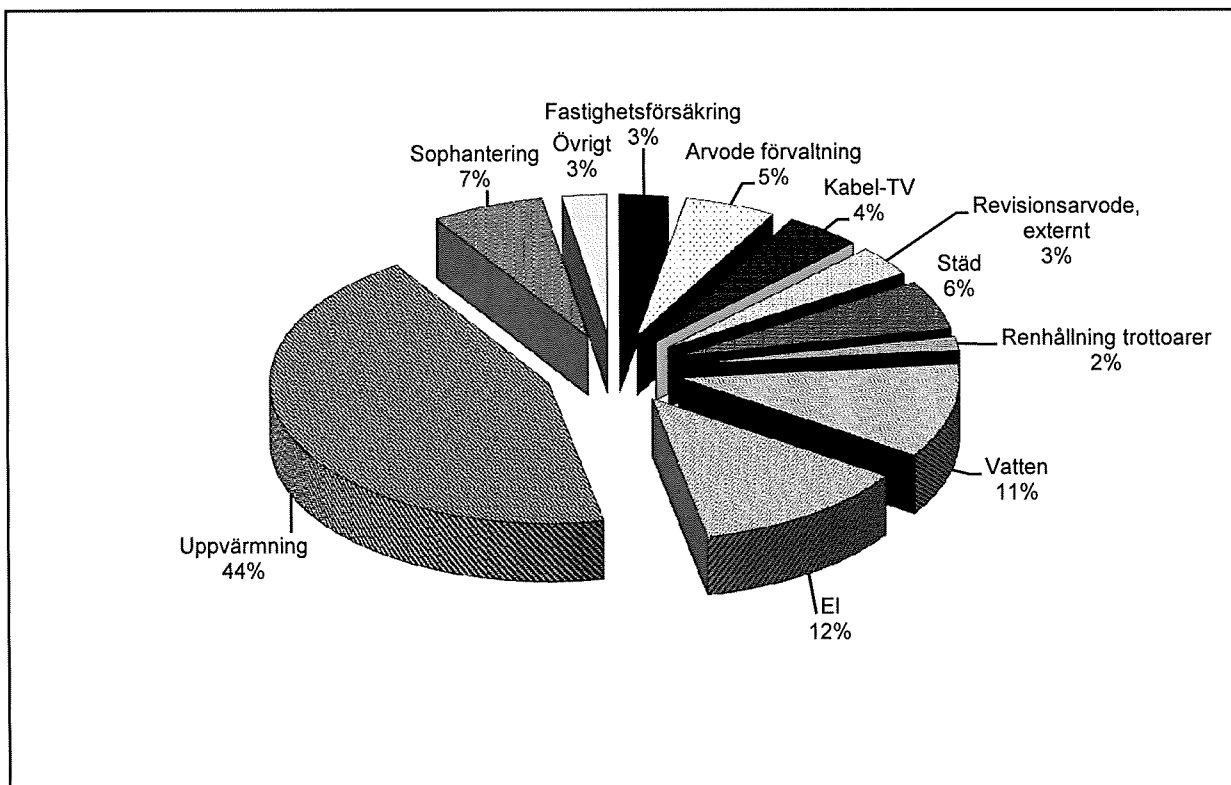
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	75 034	23 549
Planerat underhåll	574 508	1 855 995
Fastighetsavgift	77 100	109 100
Driftskostnader	420 001	419 028
Övriga kostnader	31 413	136 774
Avskrivning av anläggningstillgångar	176 784	166 056
Finansiella poster	799 800	640 383
Summa kostnader	2 154 640	3 350 885



Driftskostnadsfördelning

	2008	2007
Fastighetsförsäkring	12 052	3 086
Arvode förvaltning	22 294	21 856
Kabel-TV	18 600	29 820
Juridiska kostnader	0	715
Revisionsarvode, externt	14 727	10 081
Städ	24 000	24 000
Hisservice o obligatoriska besiktningar	3 376	27 947
Renhållning trottoarer	6 741	6 502
Förbrukningsmateriel	2 478	3 675
Förbrukningsinventarier	5 003	0
Vatten	45 633	51 671
El	52 720	30 617
Uppvärmning	184 782	183 049
Sophantering	27 595	26 009
Summa driftskostnader	420 001	419 028



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2008

2007

BOA (kvm):

1651	1651
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	7	2
Arvode förvaltning	14	13
Kabel-TV	11	18
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	9	6
Städ	15	15
Hisservice o obligatoriska besiktningar	2	17
Renhållning trottoarer	4	4
Förbrukningsmateriel	2	2
Förbrukningsinventarier	3	0
Vatten	28	31
El	32	19
Uppvärmning	112	111
Sophantering	17	16
Summa driftskostnader	254	254

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.